

Riktlinjer för bostadsförsörjning

2024-09-24

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	4
1.1	Innehåll	4
2	Nationella, regionala mål, planer och program	5
3	Bostadsförsörjning – allas ansvar.....	6
4	Tyresös utmaningar	6
5	Mål.....	8
6	Uppföljning.....	12

1 Inledning

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska varje kommun anta riktlinjer för bostadsförsörjning. Med dessa ska kommunen planera för bostadsförsörjningen och skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. Riktlinjerna ska antas varje mandatperiod och innehålla ändamålsenliga åtgärder som ska främja att bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. De ska vara vägledande vid kommunens planering av bostäder och kommunen kan även använda strategin som ett verktyg i dialog med byggaktörer och fastighetsägare som verkar i och vill etablera sig i kommunen. Riktlinjerna ska även utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL).

Riktlinjerna grundar sig på Tyresös kommunplan. De grundar sig även på översiktsplanen Tyresö 2035, vars mål och strategier är framtagna i samarbete med Tyresöbor, politiker och tjänstepersoner i kommunen. Riktlinjerna kan ses som en konkretisering av översiktsplanen där frågor som rör just bostadsförsörjning tydliggörs och planeras. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen är i sin tur ett viktigt underlag för övrig kommunal samhällsplanering.

1.1 Innehåll

Enligt bostadsförsörjningslagen ska riktlinjerna innehålla följande:

- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
- kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
- hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Riktlinjerna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. Och sedan lagändringen 2022 ska även stöd tas av det underlag som Boverket förser kommunerna med.

Analysarbetet har pågått under en lägre period och består av flera underlag och undersökningar. En sammanfattning av allt material återfinns i bilaga 1 och innehåller en analys av demografi, behov, bostadsmarknaden och efterfrågan. Där analyseras även bostadsbehovet för särskilda grupper.

I riktlinjerna presenteras kommunens övergripande mål och planerade insatser. För att tydliggöra arbetet framåt kopplas respektive insats till ansvarig förvaltning samt uppföljning av målen.

2 Nationella, regionala mål, planer och program

Enligt artikel 25 i FN:s förklaring av de mänskliga rättigheterna, som Sverige står bakom, har alla människor rätt till en levnadsstandard tillräcklig för den egna och familjens hälsa, däribland en bostad. Sverige står även bakom de globala målen i Agenda 2030. Den sätter ramarna för hur världens länder ska arbeta för en hållbar utveckling. Mål 11 om hållbara städer och samhällen innehåller delmål om att säkra att alla har tillgång till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder. Sedan 2020 är Barnkonventionen svensk lag. Den fastslår att alla barn har rätt till bostad som en del av rätten till en skälig levnadsstandard.

Regeringens övergripande mål för boende och samhällsplanering är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet innebär också att Sverige ska ha långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm 2050 (RUF5 2050) fastslås regionens vision om att vara Europas mest attraktiva storstadsregion att leva, verka och bo i. Detta ska även Tyresö arbeta för. En del av de regionala prioriteringarna är att bygga bostäder som möter befolkningsökningen och skapa attraktiva livsmiljöer. Regionen har som mål att tillföra 22 000 bostäder per år och att 95 procent av all ny bebyggelse ska tillkomma i regionens relativt sett mest kollektivtrafiknära lägen. I RUF5 2050 finns även målsättningen om att bebyggelsen ska varieras mer för att attraktiva livsmiljöer ska utvecklas och för att befolkningen ska bli mer demografiskt och socialt blandad. En variation av bostäder möjliggör även att olika behov kan mötas i närområdet för den enskilde. Kommundelar ska därför planeras för en blandning av upplåtelseformer, bostadsstorlekar och bostadstyper.

Bostadsplaneringen ska också ta hänsyn till de nationella målen för jämställdhet, integration och funktionshinder. Kvinnor och män ska ha samma makt att forma sina egna liv. Kommunen behöver därför utveckla bostadsmarknaden på sådant sätt så detta är möjligt. Integrationspolitiken betonar lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter för alla oavsett etnisk och kulturell bakgrund. I sin tur innebär bosättningslagen ett ansvar på kommunal nivå för integration och bosättning av nyanlända flyktingar och kommunen behöver planera för att kunna klara mottagandet av nyanlända. Till sist, det nationella målet för funktionshinderspolitiken är att, med FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning som utgångspunkt, uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning i ett samhälle med mångfald som grund. Målet ska bidra till ökad jämställdhet och till att barnrättsperspektivet ska beaktas.

3 Bostadsförsörjning – allas ansvar

Bostadsförsörjningen är en komplicerad fråga som kommunen har lagstadgat ansvar för, men som också berör många andra aktörer. Bland dessa har stat och region viktiga roller. Många hushåll har idag svårt att hitta en god bostad som uppfyller deras behov och allt fler hushåll söker sig utanför Stockholmsregionen. Fler verktyg och åtgärder behövs för att underlätta byggandet av alla typer av bostäder och upplåtelseformer, möjliggöra för att fler hushåll ska kunna efterfråga en bostad som möter deras behov samt möjliggöra för flyttkedjor. Regional och nationell infrastruktur och kollektivtrafik påverkar också var byggaktörer och fastighetsbolag kan och vill investera och därmed även kommunernas möjlighet att bidra till bostadsförsörjningsansvaret. Alla kommuner, med hjälp av stat och region, behöver bidra för att Stockholmsregionen ska vara Europas mest attraktiva storstadsregion och för att globala, nationella och regionala målsättningar ska kunna uppnås.

4 Tyresös utmaningar

Den analys som ligger till grund för riktlinjerna är omfattande och kan läsas i sin helhet i bilaga 1. Nedan följer det som analysen pekar ut som de mest prioriterade områdena för Tyresö att arbeta med.

1. Fler bostäder utifrån Tyresös behov

Region Stockholm har som mål att vara Europas mest attraktiva storstadsregion och ska det uppnås behövs fler bostäder. Lokalt i Tyresö ses bostadsbristen i höga bostadspriser och långa bostadsköer, i genomsnitt krävs 12 års kötid för en bostad hos Tyresö bostäder. Trångboddheten i Tyresö har legat konstant på omkring åtta procent senaste tio åren och visar även det på ett behov av fler bostäder som möter behoven. Behovet av bostäder är generellt, men barnfamiljer och äldre pekas ut som prioriterade grupper för Tyresö vilket bidrar till behovet av fler större bostäder. Trots en stor tillförsel av små bostäder de senaste åren utgör dessa fortsatt en liten del av utbudet och många unga vuxna bor fortsatt hemma. Fler prisvärda mindre bostäder behöver därför fortsatt tillkomma i viss utsträckning. Vid framtagandet av riktlinjerna är marknadsförutsättningarna för bostadsbyggandet påverkade av en svag konjunktur. Även Tyresö kommun upplever detta och behöver arbeta tillsammans med byggaktörerna för att kunna möta behovet. Inte minst för Stockholmsregionens och Tyresös framtida kompetensförsörjning då flera rapporter visar på att samhällsviktiga yrken har det svårt på länets bostadsmarknad.

2. Liten variation i Tyresös kommundelar

Tyresö ska vara en kommun där alla kan bo och utvecklas, oavsett livssituation eller stadie i livet. Unga vuxna ska kunna hitta sin första bostad, barnfamiljer ska kunna bo och leva i bostad som möter deras behov och äldre ska kunna hitta ett väl anpassat boende i kommunen. Nästan alla Tyresös kommundelar har liten variation av bostadstyper, upplåtelseformer och bostadsstorlek. Detta försvårar möjligheten att hitta en ny bostad inom sitt eget område vid förändrad familjesituation eller nya behov. Kommunen behöver arbeta än mer aktivt för att de bostäder som tillkommer ska komplettera befintlig bebyggelse utifrån de lokala förutsättningarna.

3. Byggbar mark och utvecklingstakt

Tyresö är bland topp fem kommuner i Sverige med högst andel skyddad mark. Vidare är stor del av den oskyddade marken redan bebyggd. Den skyddade marken, som till stor del består av gröna områden, bidrar tillsammans med parker och grönstråk till kommunens mycket uppskattade gröna och blå strukturer och värden. En utmaning är därför att balansera bostadsbyggandet med mängden byggbar mark vilket medför att det är viktigt att bygga efter Tyresös förutsättningar. Utbyggnaden av infrastruktur och kollektivtrafik ska även det samsas med marktillgången och gå hand i hand med bostadsutvecklingen, något som kräver noga planering av kommunen.

4. Nyttja beståndet bättre

Idag ser vi att många större bostäder i Tyresö bebos av små hushåll, särskilt äldre hushåll i småhus. Situationen är inte unik för Tyresö utan något som många kommuner ser som en utmaning då stora bostäder är mycket efterfrågade, men samtidigt svårbyggda på grund av kostnaden. Vi kan även se det ur perspektivet att de bostäder som finns i Tyresö idag kommer utgöra absoluta majoriteten av bostäderna i kommunen om 40 år. Möjligheterna att påverka beståndet och möta allas behov med nyproduktion är alltså begränsad. Att Tyresö har en avgränsad tillgång till byggbar mark ger ytterligare utmaningar. Kommunens verktygslåda för att arbeta med dessa frågor är begränsad men viktig att arbeta med. Dock är det tydligt att fler verktyg, åtgärder och incitament riktade till kommun, byggaktörer och hushåll behövs för att möjliggöra för flyttkedjor i Tyresö och resten av regionen.

5. Särskilda grupper

Fler och nya mellanboendeformer för äldre behöver tillkomma i och med åldersgruppens förväntade ökning. Detta kan även på sikt minska behovet av antalet platser på äldreboenden då fler potentiellt kan bo kvar i sin bostad längre. Kommunen ser ett behov av fler gruppboendestäder, men även nya typer av boenden som kommunen inte har idag. Dessa skulle kunna möjliggöra att fler

kan få ett lämpligt boende och stöd hemma i Tyresö. Vad gäller utsatta grupper arbetar Tyresö kommun strukturerat med de som har behov av stöd för att hitta och behålla ett egna långsiktigt boende. Bland annat genom bosöksgrupper och boendestödsinsatser. Strukturell hemlöshet är ett problem. Inte sällan beror hemlöshet av någon typ av social problematik och personen är ofta i behov av stöd av kommunen. Gemensamt för samtliga målgrupper som får boendestödsinsatser är att det under boendetiden arbetas för att undanröja hinder så att hyresgästen kan bli godkänd av en framtida fastighetsägare. Det låga utbudet av bostäder som hushåll med låga inkomster klarar av, i kombination med höga krav på köpoäng och krav på hyresgästen, bidrar dock till att hushåll som egentligen inte är i behov av kommunalt stöd vänder sig till kommunen då de inte kan lösa sin bostadssituation. I Tyresö ser socialtjänsten även unga med psykisk/social problematik och som får det allt svårare att ta sig in på bostadsmarknaden. För att bostadsförsörja för särskilda grupper behöver kommunen jobba brett men även med insatser riktade mot specifika målgrupper, både när det gäller nya bostäder och i det befintliga bostadsbeståndet. Samt arbeta aktivt med fastighetsägare i kommunen.

6. Utvecklingen av miljonprogrambeståndet är en möjlighet

En stor del av Tyresös lägenhetsbestånd byggdes under miljonprogramåren under 1960-70 talen. Detta bestånd står inför stora renoveringar, vilket innebär omfattande investeringar. Situationen medför möjligheter att utveckla områden och tillföra mervärden till befintliga och nya invånare. Samtidigt som det är viktigt att det finns tillgång till prisrimliga bostäder.

7. Bostäder och kollektivtrafik – tillgänglighet och hållbarhet

Behovet av fler bostäder och utvecklingen av kollektivtrafiknätet är tätt sammankopplade. Nya bostäder ska tillkomma främst i kollektivtrafiknära lägen enligt den regionala utvecklingsplanen och kommunens översiktsplan. Samtidigt behöver ny kapacitetsstark kollektivtrafik vara på plats i samband med att nya bostäder står klara. Tyresö kommun har högt uppsatta klimatmål. Tyresös geografiska placering och nuvarande regionala infrastruktur medför stora utmaningar avseende tillgänglighet, kapacitet, hållbarhet och redundans i trafiksystemet, och därmed också utmaningar för kommunens bostadsplanering. Arbetet med detta är en ömsesidig process mellan kommunen och regionen som kommer kräva ett aktivt arbete i olika forum kommande år för att säkerställa implementering av framtidens trafiklösningar, så att Tyresö kan bidra till regionens bostadsförsörjning och leva upp till de kommunala trafik- och klimatmål som finns.

5 Mål

Tyresö ska vara en kommun där alla kan bo och utvecklas. Det ska finnas olika former av boenden som möter Tyresöbornas behov. Alla ska ha möjlighet att välja den bostadsform som svarar på de behov där man befinner sig i livet.

Våra barn och unga ska kunna bo kvar eller återvända till kommunen senare i livet för att bosätta sig. När vi blir äldre ska vi kunna hitta ett väl anpassat boende i kommunen. Därför ska vi sträva efter en blandad bebyggelse och främja flyttkedjor.

Vi värnar om våra naturreservat och kulturmiljöer och ska sträva efter att bygga på redan ianspråktagen mark samt i kollektivtrafikhärlägen för att det ska vara lätt att välja hållbara sätt att ta sig fram på. Tyresö tar även ansvar för ett grönt och hållbart bostadsbyggande samtidigt som vi möter upp med fler bostäder för dem som vill flytta hit.

För att lyckas med detta har vi tagit fram två målområden för Tyresö kommun:

- **En hållbar utveckling av bostadsbeståndet som bidrar till ökad variation av bostäder för att möta behov och efterfrågan i alla skeden i livet** som syftar till att styra hur kommunen ska arbeta med var, hur och vilka bostäder som ska byggas och förändras.
- **En bostadsförsörjning för alla** som syftar till hur kommunen ska arbeta för hur olika grupper ska kunna efterfråga en god bostad i Tyresö.

Målområde 1: En hållbar utveckling av bostadsbeståndet som bidrar till ökad variation av bostäder för att möta behov och efterfrågan i alla skeden i livet.			
Delmål	Aktivitet	Ansvarig förvaltning/bolag	Deltagande Förvaltning/bolag
Ha en hållbar nyproduktionstakt som sker i takt med utbyggnad av samhällsinfrastruktur och kollektivtrafik.	Vid bostadsutveckling beakta befintlig och möjlig kollektivtrafik samt annan viktig samhällsinfrastruktur.	SBK	
	Utveckla den interna processen för lokalbehovsplanering.	SBK	AoS, ÄoO, KoF & BoU
Ha en nyproduktion om 150-300 bostäder om året fram till 2035. ¹	Arbeta med en mångfald av fastighetsaktörer	SBK	
	Ha en aktiv dialog med marknadens aktörer	SBK	

¹ Intervallet syftar till flexibilitet och anpassningsbarhet. Åren omkring framtagandet av riktlinjerna är nyproduktionstakten påverkad av ekonomisk nedgång och svårare byggförhållanden. På längre sikt ser kommunen att ambitionsnivån och behovet kommer vara 150-300 bostäder om året. Översiktsplanen sträcker sig till 2035 vilket motiverar tiden.

	Arbeta aktivt med strategiska markförvärv som kan bidra till bostadsförsörjningen och uppfylla översiktsplanens intentioner.	SBK	
	Kontinuerligt arbeta med detaljplaner/planprogram i enlighet med översiktsplanen.	SBK	
	I så hög utsträckning som möjligt prioritera bostadsutveckling i service- och kollektivtrafiknära läge i enlighet med översiktsplanen	SBK	
Kommunen ska verka för ett varierat bostadsutbud i hela kommunen där nyproduktion kompletterar det befintliga beståndet i området av boendeformer, lägenhetsstorlekar, prisklass och specialbostäder.	Ta fram kommundelsspecifika riktlinjer som kartlägger varje kommundel i syfte att verka som ett verktyg för förvaltning och byggaktörer i framtida marknadsanalyser.	SBK	
	Använda kommunens verktyg (t.ex. direktanvisningar, markanvisningstävlingar, exploateringsavtal, detaljplaner) för att styra att nyproduktion kompletterar befintligt bostadsbestånd i respektive kommundel.	SBK	
	Arbeta för att aktörer som bidrar med innovativa boendeformer (ex. hyrköp, bogemenskap) etablerar sig i Tyresö.	SBK	
Planera för en hållbar bostadsutveckling som har låg klimatpåverkan och värnar om Tyresös gröna och blå strukturer och värden i en attraktiv och väl gestaltad livsmiljö	I så hög utsträckning som möjligt prioritera bostadsutveckling på redan ianspråktagen mark.	SBK	
	Använda kommunens verktyg (t.ex. direktanvisningar, markanvisningstävlingar, exploateringsavtal, detaljplaner) för att styra att nyproduktion bidrar till hållbara och klimatsmarta lösningar som bidrar till att uppfylla kommunplanen.	SBK	
	Säkerställa att robusthet och resiliens för att både klara ett skiftande klimat och långsiktiga hållbarhetsutmaningar prioriteras i planering och byggnation och där gröna och blå värden används som lösningar på detta samt bidrar till mervärden i livsmiljön.	SBK	Tybo

	Säkerställa att nya bostäder planeras i en väl gestaltad helhet med en blandning av funktioner som skapar möten mellan människor (service, handel, gemensamma lokaler, samhällsfastigheter) och trygga offentliga rum.		
--	--	--	--

Målområde 2. En bostadsförsörjning för alla			
Delmål	Aktivitet	Ansvarig förvaltning/ bolag	Deltagande Förvaltning/ bolag
Värna och utveckla Tybos bostadsbestånd	Tybo ska utveckla sitt bestånd så de finns närvarande i fler kommundelar.	Tybo	SBK
	Tybo ska verka för att hushåll ska ha möjlighet till inflytande över sitt boende genom tillval vid renovering.	Tybo	
	Tybo ska sträva efter att deras bestånd utvecklas i en jämn och hållbar takt genom att kontinuerligt arbeta med möjliga projekt.	Tybo	
Underlätta för unga att skaffa sin första bostad i Tyresö.	Se över hur ungdomsbostäder fördelas efter ålder och köpoäng	Tybo	
	Utreda lämpliga platser för mindre förtätning av bostadshus med fokus på kvalitativa hyresrätter med lägre hyra.	SBK	Tybo
	Utreda behovet av studentlägenheter i Tyresö.	SBK	Tybo
Underlätta för äldre att tillgodose sina bostadsbehov på den ordinarie bostadsmarknaden	Arbeta för fler tillgängliga bostäder i mellanboendeformer för livets olika skeden.	SBK	Tybo
	Utveckla kommunens information till äldre för att vägleda gruppen i bostadsfrågor.	ÄoO	SBK, Tybo, kommunikation
Arbeta för att bostadsbeståndet nyttjas mer effektivt	Genom incitament och proaktivt arbete arbeta för en effektivare användning av det befintliga bostadsbeståndet (Exempelvis,	Tybo	

	uppsökande verksamhet, riktad information, flytt hjälp)		
	I samtal med byggaktörer samverka för flyttkedjor (utformning, marknadsföring)	SBK	
Utveckla det förvaltningsöverskridande och externa samarbetet.	Inrätta en förvaltningsöverskridande ämnesgrupp för bostadsförsörjning med fokus på kunskapsspridning och samordning.	SBK	AoS, ÄoO, Tybo, KoF
	Utveckla den gemensamma processen för att säkerhetsställa lämpliga bostäder till sociala kontrakt.	SBK	AoS, Tybo
	Fortsätta delta i regionala forum och nätverk.	SBK	
Kommunen ska genom god planering uppfylla behovet av bostäder till personer som beviljats stöd av kommunen	Utreda behovet av fler boendeformer (och hur dessa kan samnyttjas med andra behov)	AoS, ÄoO	SBK
	Vid markanvisning för hyresrätter ska kommunen erbjudas att använda en andel av bostäderna till sociala kontrakt.	SBK	AoS

6 Uppföljning

Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Om förutsättningarna för kommunens bostadsförsörjning förändras ska nya riktlinjer tas fram och antas av kommunfullmäktige. Bostadsmarknadsenkäten från Boverket besvaras varje år av kommunen och följer upp kring marknadsläget, bostadsbyggande, allmännyttan, bostadsriktlinjer, läget för olika grupper på bostadsmarknaden etc.

Övrig uppföljning av uppsatta mål i riktlinjerna kommer att arbetas in i kommunens ordinarie uppföljningsprocess med särskilt fokus på att följa:

- Nyproduktion som kompletterar befintligt bostadsbestånd.
- Förmedlade bostäder och köttid.
- Hushållens boendeformer och flyttmönster.
- Boverkets öppna data för bedömning av bostadsbrist med särskilt fokus på trångboddhet, hushåll med en ansträngd boendeekonomi och hushåll med hemmaboende vuxna barn.